



Pengaruh Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar (Studi Kasus Bapenda)

Deska Maharani¹, Putri Sofyan², Ahmad Dhani³, Suhardi Nani⁴, Djafar⁵

^{1,2,3,4}Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Makassar

E-mail: deskamaharani612@gmail.com

Article Info

Article history:

Received December 18, 2025

Revised December 20, 2025

Accepted December 22, 2025

Keywords:

Makassar City, Tax Revenue,
Land And Building Tax

ABSTRACT

This research aims to determine the effect of Land and Building Tax (PBB) revenue on Makassar City's Regional Original Income (PAD) using a quantitative research approach. The study uses primary data collected through documentation methods, supported by literature studies such as notes and previous research, with data obtained from the Makassar City Regional Revenue Agency. The analysis results show that Land and Building Tax (PBB) revenue has a positive and significant effect on Makassar City's Regional Original Income, indicating that an increase in PBB revenue leads to an increase in PAD. These findings emphasize the strategic role of PBB as one of the main sources of local revenue in strengthening regional financial capacity, supporting fiscal independence, and encouraging sustainable development in Makassar City.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Article Info

Article history:

Received December 18, 2025

Revised December 20, 2025

Accepted December 22, 2025

Kata Kunci:

Kota Makassar, Penerimaan
Pajak, Pajak Bumi dan
Bangunan

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar dengan menggunakan jenis penelitian kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh melalui teknik pengumpulan data berupa metode dokumentasi. Alat pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, seperti catatan dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan objek penelitian, serta pengumpulan dokumen yang bersumber dari Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar, yang berarti bahwa peningkatan penerimaan PBB akan diikuti oleh peningkatan PAD. Temuan ini menegaskan pentingnya peran Pajak Bumi dan Bangunan dalam mendukung keuangan daerah serta pembangunan Kota Makassar secara keseluruhan.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Corresponding Author:

Deska Maharani

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Makassar

E-mail: deskamaharani612@gmail.com



PENDAHULUAN

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh peran strategis pajak sebagai sumber utama penerimaan negara dan daerah dalam membiayai pembangunan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya dalam era otonomi daerah yang menuntut kemandirian fiskal pemerintah daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi indikator penting kemampuan daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan, di mana pajak daerah merupakan komponen dominan, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan PBB-P2 dialihkan sepenuhnya kepada pemerintah daerah, sehingga memberikan kewenangan yang lebih luas dalam optimalisasi penerimaan pajak. Namun demikian, dalam praktiknya penerimaan PBB-P2 di Kota Makassar masih menunjukkan fluktuasi dan menghadapi berbagai kendala, seperti tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak yang belum optimal, keterbatasan sistem administrasi, serta pengaruh kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah daerah. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar, dengan harapan dapat memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan kajian perpajakan daerah serta menjadi bahan pertimbangan praktis bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan fiskal yang efektif, berkelanjutan, dan berorientasi pada peningkatan kinerja keuangan daerah.

TINJAUAN PUSTAKA

Pajak adalah kontribusi wajib yang dipungut negara dari orang pribadi atau badan berdasarkan undang-undang, bersifat memaksa, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara demi kesejahteraan masyarakat. Pajak memiliki fungsi sebagai sumber penerimaan negara (budgetair), alat pengatur kebijakan pemerintah (regulerend), penjaga stabilitas ekonomi, serta sarana redistribusi pendapatan guna mewujudkan keadilan sosial. Berdasarkan kewenangan pemungutannya, pajak dibedakan menjadi pajak pusat dan pajak daerah, di mana pajak daerah berperan penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta mendukung pelaksanaan otonomi daerah dan pembangunan berkelanjutan. Dengan demikian, pajak menjadi instrumen strategis dalam mewujudkan kemandirian fiskal dan keberlangsungan pembangunan nasional maupun daerah.

Penerimaan pajak dilaksanakan berdasarkan asas domisili, asas sumber, dan asas kebangsaan, dengan sistem pemungutan yang meliputi official assessment system, self assessment system, dan withholding system. Pemungutan pajak harus memenuhi syarat keadilan, yuridis, ekonomis, efisiensi, dan kesederhanaan agar tidak mengganggu perekonomian serta mendorong kepatuhan wajib pajak. Selain itu, pemungutan pajak didasari oleh teori asuransi, kepentingan, daya pikul, bakti, dan daya beli yang menegaskan bahwa pajak merupakan kewajiban warga negara untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Penerapan asas dan sistem pemungutan yang tepat akan meningkatkan efektivitas penerimaan pajak serta kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan berdasarkan undang-undang, bersifat kebendaan karena besarnya pajak ditentukan oleh objek pajak, bukan subjeknya, dengan asas kemudahan, kepastian hukum, keadilan, dan



penghindaran pajak berganda. Subjek PBB adalah orang atau badan yang memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan, sedangkan objeknya meliputi tanah dan bangunan beserta fasilitas yang memberikan manfaat, dengan beberapa pengecualian seperti untuk kepentingan ibadah, sosial, pendidikan, kuburan, hutan lindung, serta perwakilan diplomatik. PBB dikenakan sanksi administrasi berupa denda apabila terlambat dibayar, dan perhitungannya dipengaruhi oleh tarif pajak sebesar 0,5%, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), serta NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), dengan ketentuan NJKP sebesar 20% atau 40% dari NJOP sesuai jenis dan nilai objek pajak. Sebagai pajak daerah yang potensial, PBB memiliki kontribusi signifikan dalam meningkatkan PAD dan mendukung pembiayaan pembangunan daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan bagian dari pendapatan daerah yang bersumber dari potensi daerah sendiri, yang menurut peraturan perundang-undangan dikelompokkan bersama pendapatan transfer dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. PAD didefinisikan sebagai penerimaan yang diperoleh daerah dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, dan menjadi indikator kemampuan daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan. PAD dicatat dalam APBD sebagai pendapatan rutin dan mendukung pelaksanaan otonomi daerah melalui asas desentralisasi. Selain itu, laporan Realisasi Anggaran (LRA) berfungsi menyajikan informasi perbandingan antara anggaran dan realisasi pendapatan, belanja, dan pembiayaan untuk menilai kinerja, akuntabilitas, efisiensi, dan efektivitas pengelolaan keuangan pemerintah daerah. Oleh karena itu, peningkatan PAD mencerminkan keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber keuangannya secara optimal dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar selama dua bulan setelah seminar proposal dengan menggunakan metode penelitian kuantitatif untuk menganalisis pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar periode 2018–2022. Data yang digunakan berupa data primer dan kuantitatif yang diperoleh melalui metode dokumentasi, meliputi laporan target dan realisasi penerimaan PBB serta PAD, dengan populasi sekaligus sampel berupa data selama lima tahun. Analisis data dilakukan menggunakan uji normalitas, regresi linier sederhana, koefisien determinasi, dan uji t dengan bantuan SPSS. PBB didefinisikan sebagai penerimaan pajak daerah yang dipungut berdasarkan peraturan perundang-undangan, sedangkan PAD merupakan hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam satu periode anggaran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Data Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Makassar periode 2018–2022 menunjukkan tren peningkatan meskipun bersifat fluktuatif, dengan penerimaan terendah pada tahun 2018 dan tertinggi pada tahun 2022. Sementara itu, Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar pada periode yang sama juga mengalami fluktuasi, meningkat pada 2019, menurun pada 2020 akibat pandemi Covid-19, kemudian kembali meningkat pada 2021 dan mencapai nilai tertinggi pada tahun 2022.



Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB- P2)

BULAN	TAHUN				
	2018	2019	2020	2021	2022
JANUARI	2.948.240.559	2.675.893.928	4.157.471.763	2.378.709.517	2.458.643.117
FEBRUARI	1.297.267.943	1.997.489.180	1.974.729.100	1.880.230.172	2.480.500.043
MARET	1.383.773.889	1.876.326.411	3.366.898.915	3.675.680.272	2.317.663.007
APRIL	2.067.552.716	2.177.750.751	3.444.351.579	5.067.058.182	5.623.176.635
MEI	4.074.444.263	2.771.191.533	3.849.648.041	6.414.576.407	10.082.830.807
JUNI	4.191.784.029	4.639.025.654	11.549.421.816	12.359.013.532	19.002.597.403
JULI	15.449.839.409	15.452.858.119	15.460.933.929	15.651.806.959	22.401.264.925
AGUSTUS	30.058.702.406	25.623.529.320	26.181.589.531	31.599.609.969	32.839.935.596
SEPTEMBER	67.366.637.057	82.073.433.610	63.105.139.761	85.292.337.951	96.793.908.763
OKTOBER	10.415.574.127	10.603.634.747	16.465.596.091	7.754.744.195	8.244.538.565
NOVEMBER	3.195.791.463	3.977.209.652	15.810.970.175	6.341.954.538	5.149.826.911
DESEMBER	4.982.232.784	9.707.931.080	4.228.654.440	6.693.530.240	5.748.303.241
TOTAL	147.431.840.645	163.576.273.985	169.595.405.141	185.109.251.934	213.143.189.013

Sumber data: Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar, 2023 (Diolah)

Hasil Analisa Regresi Sederhana

Model	R		R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1		,607 ^a	,368	,357	23132298371,89256



- a. Predictors: (Constant), Pajak Bumi dan Bangunan
- b. Dependent Variable: Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	71599293232,339	3628318337,033		19,733	,000		
Pajak Bumi dan Bangunan	,818	,141	,607	5,813	,000	1,000	1,000

- a. Dependent Variable: Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar

Sumber :Data diolah melalui Program SPSS 22.0 forwindows, (2023)

Hasil analisis menunjukkan bahwa data berdistribusi normal dengan nilai signifikansi uji Kolmogorov-Smirnov sebesar $0,200 > 0,05$ sehingga model memenuhi asumsi klasik. Analisisregresi linier sederhana menghasilkan persamaan $Y=71.599.293.232,339+0,818X$ yang menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar. Nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,368 menunjukkan bahwa PBB menjelaskan 36,8% variasi PAD. Uji t menunjukkan nilai t hitung $5,813 > t$ tabel 2,002 dengan signifikansi $0,000 < 0,05$, sehingga hipotesis diterima. Dengan demikian, penerimaan PBB berpengaruh signifikan dan positif terhadap PAD Kota Makassar serta memiliki peran penting dalam mendukung keuangan daerah dan pembangunan kota.

Hasil pengujian hipotesis menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh signifikan dan positif terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang lebih kecil dari 0,05 serta nilai t hitung sebesar 5,813 yang lebih besar dari t tabel 2,002. Temuan ini sejalan dengan penelitian Fathi Rufaidah dan Asep Dais Muharom (2022) yang menyatakan bahwa PBB berpengaruh signifikan terhadap PAD Kota Bandung. Dengan demikian, peningkatan penerimaan PBB akan mendorong peningkatan PAD, sehingga PBB memiliki peran penting dalam menopang keuangan daerah serta mendukung pembiayaan pembangunan dan penyediaan layanan publik di Kota Makassar.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Makassar periode 2018–2022 mengalami fluktuasi dengan kecenderungan meningkat, di mana penerimaan tertinggi terjadi pada tahun 2022 akibat kebijakan pemerintah daerah, sedangkan penerimaan terendah terjadi pada tahun 2018. Sementara itu, Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar juga mengalami fluktuasi, dengan nilai terendah pada tahun 2020 akibat dampak pandemi Covid-19 dan tertinggi pada



tahun 2022. Hasil uji statistik menunjukkan bahwa penerimaan PBB berpengaruh signifikan dan positif terhadap PAD Kota Makassar, yang dibuktikan oleh nilai signifikansi 0,000 ($<0,05$) dan nilai t hitung lebih besar dari t tabel, sehingga memperkuat temuan penelitian sebelumnya bahwa PBB merupakan komponen penting dalam peningkatan PAD.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar peneliti selanjutnya mengembangkan penelitian dengan menambahkan variabel lain yang relevan. Selain itu, Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar diharapkan meningkatkan sosialisasi peraturan perpajakan, mengoptimalkan pencatatan objek pajak, memperluas edukasi kepada masyarakat, serta memanfaatkan teknologi dan aplikasi pembayaran pajak berbasis online guna meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan efektivitas pengumpulan Pajak Bumi dan Bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. (2022). Pedoman penulisan skripsi. STIE Indonesia Makassar.
- Mardiasmo. (2018). Perpajakan. Yogyakarta: ANDI.
- Mardiasmo. (2019). Perpajakan edisi revisi. Yogyakarta: ANDI.
- Puspitasari, F. (2017). Pengaruh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Ilmiah Cendekia Akuntansi*, 5(1), 65–72.
- Resmi, S. (2019). Perpajakan: Teori dan kasus. Jakarta: Salemba Empat.
- Rufaidah, F., & Muharom, A. D. (2022). Pengaruh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung. *Jurnal Financia: Akuntansi dan Keuangan*, 3(1), 24–34.
- Sasana, H. (2005). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Dinamika Pembangunan*, 2(1), 19–29.
- Waluyo, T. (2018). Pemeriksaan perpajakan dalam rangka penegakan hukum. *Simposium Nasional Keuangan Negara*, 1(1), 458–476.
- Wulandari, P. A., & Iryanie, E. (2018). Pajak daerah dalam pendapatan asli daerah. Yogyakarta: Deepublish.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.